ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

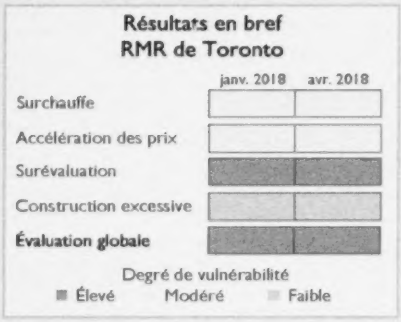
Région du Grand Toronto

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2018

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants



- Selon les derniers résultats de l'Évaluation du marché de l'habitation, le degré de vulnérabilité du marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto[1] est élevé.
- Malgré un certain ralentissement de la croissance des prix, nous avons continué à détecter des signes modérés de surchauffe et d'accélération des prix ainsi que des signes élevés de surévaluation.
- Nous avons décelé des signes faibles de construction excessive, car le nombre de logements achevés et invendus reste bas.

Aperçu de l'EMH[2]

En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, la SCHL contribue à la stabilité du marché de l'habitation en fournissant de l'information sur les déséquilibres possibles de ce marché. Grâce à l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH), la SCHL offre de l'information et des analyses qui peuvent aider les Canadiens à prendre des décisions éclairées.

Le code de couleur indique le degré de vulnérabilité du marché. L'EMH est un cadre exhaustif qui tient compte de l'intensité des signes de déséquilibres (c'est-à-dire de leur écart par rapport à la moyenne historique) et de leur persistance. En règle générale, des indicateurs de faible intensité ou peu persistants sont associés à un degré faible de vulnérabilité. Plus le nombre d'indicateurs intenses et persistants se multiplie, plus le degré de vulnérabilité augmente.

En détail

Surchauffe

Au quatrième trimestre de 2017, nous avons détecté des signes modérés de surchauffe. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) désaisonnalisé s'est établi à 46 %, un niveau pratiquement inchangé par rapport au trimestre précédent. L'offre de logements neufs a rebondi autant que la demande au dernier trimestre de 2017, les acheteurs ayant probablement devancé leur projet d'acquérir un logement avant l'entrée en vigueur en 2018 des nouvelles règles du Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF). L'équilibre entre l'offre et la demande est donc resté inchangé. Même si le RVNI a été nettement inférieur au seuil de 70 % signalant une surchauffe, il faudra qu'il se maintienne ainsi plus longtemps pour dissiper nos préoccupations quant à la présence de déséquilibres sur le marché.

En octobre 2017, le BSIF a annoncé que les exigences de simulation de crise s'appliqueraient à tous les prêts hypothécaires accordés par les institutions financières fédérales à partir du 1er janvier 2018. Cette nouvelle réglementation et la robustesse des facteurs économiques fondamentaux ont incité les vendeurs et les acheteurs à conclure une transaction avant cette date. Les vendeurs étant inquiets que les nouvelles règles puissent faire chuter la demande de logements, l'offre de nouvelles inscriptions a culminé au quatrième trimestre : leur nombre désaisonnalisé annualisé a grimpé à 210 444. Les acheteurs ont quant à eux profité des exigences d'admissibilité à un prêt hypothécaire généralement plus souples; le nombre de ventes a ainsi monté à 96 440.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[1] Les résultats ont été obtenus à partir des données de la fin de décembre 2017 et des renseignements sur le marché local disponibles à la fin de mars 2018. La SCHL suit l'évolution du marché de façon continue et diffuse des mises à jour de l'EMH tous les trimestres.

[2] La méthodologie est présentée plus en détail dans le rapport national de l'EMH.

Depuis l'entrée en vigueur des nouvelles règles, le marché connaît un répit, comme l'indiquent la baisse des ventes et la hausse des nouvelles inscriptions et des inscriptions courantes (logements à vendre à la fin du trimestre) au premier trimestre de 2018. La valeur moyenne du RVNI désaisonnalisé durant cette période était de 52 %, ce qui est nettement inférieur au seuil de surchauffe. Il semble que la demande se soit déplacée vers les habitations relativement plus abordables, comme les appartements en copropriété, un segment où les conditions du marché sont plus serrées, comme en témoigne le RVNI moyen d'environ 71 % au premier trimestre de 2018.

Des conditions plus équilibrées se sont maintenues pour les maisons individuelles dans toute la région du Grand Toronto (RGT). Les RVNI les plus bas dans ce segment ont été observés dans la région de York.

Accélération des prix

Nous continuons de détecter des signes modérés d'accélération des prix au quatrième trimestre de 2017. Malgré un ralentissement de la croissance des prix des logements dans l'ensemble de la RGT, le prix MLS® moyen corrigé des variations saisonnières était pratiquement inchangé par rapport au trimestre précédent. Il faudrait que la croissance des prix demeure modérée sur une plus longue période pour que nous puissions conclure à l'absence de signes d'accélération des prix. Le prix des maisons individuelles a affiché un recul plus marqué au quatrième trimestre de 2017, tandis que dans la catégorie des appartements en copropriété la conjoncture du marché s'est resserrée et a donné lieu à une plus forte progression des prix. La faible majoration des taux hypothécaires et les nouvelles règles du BSIF ont entraîné un déplacement de la demande vers les options de logement plus abordables. En raison de la valeur en dollars pondérée élevée des maisons individuelles, la baisse des ventes et la diminution du prix moyen dans ce segment ont pesé lourdement sur le prix moyen global.

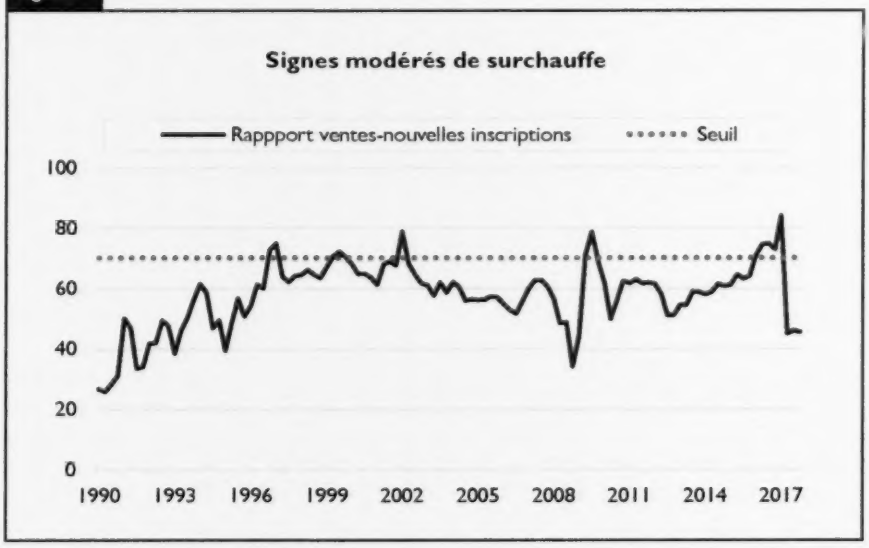
Au premier trimestre de 2018, le prix MLS® moyen a reculé de 12 % par rapport au même trimestre de l'an dernier, où les prix avaient alors augmenté de 30 % en glissement annuel. Les variations de prix n'étaient pas uniformes d'une catégorie de logement à l'autre. Les prix des appartements en copropriété ont connu une croissance de 9 % d'une année à l'autre, tandis que ceux des maisons individuelles ont reculé de 16 %.

Les secteurs de la RGT où les maisons individuelles chères représentaient une proportion plus élevée du total des ventes ont connu la plus forte augmentation des stocks, et par conséquent une diminution

Dana Senagama, chef analyste, Analyse de marché (région du Grand Toronto)

« Le marché de l'habitation de la RMR de Toronto continue de se rajuster, mais montre toujours des signes élevés de vulnérabilité, selon notre dernière évaluation. Les prix des habitations ont décéléré, mais se maintiennent au-delà des niveaux dictés par les facteurs économiques et démographiques fondamentaux, comme la croissance du revenu et de la population. »

Figure 1



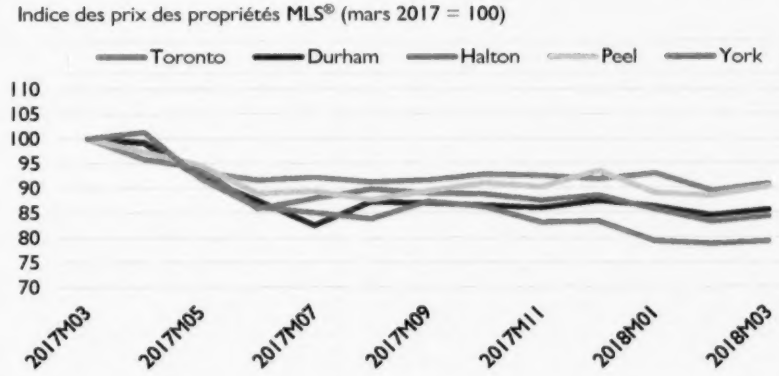
Sources : ACI et SCHL (calcul du seuil)
Dernier point de données : T4 2017

plus importante des prix au cours de la dernière année. Depuis la mise en œuvre du plan de l'Ontario pour le logement équitable, York et Halton sont les régions où le prix moyen des habitations a accusé les baisses en dollars les plus marquées (voir la figure 2).

Le prix moyen des habitations a enregistré une baisse plus modeste dans la ville de Toronto – secteur où une part élevée des transactions d'appartements en copropriété de la RGT ont été conclues – que dans les secteurs où la concentration de maisons individuelles est plus élevée, comme l'ancienne municipalité de North York, où la baisse du prix moyen était plus marquée.

Figure 2

La baisse du prix moyen des habitations varie d'un secteur à l'autre



Sources : chambre immobilière de Toronto et SCHL (calculs)

Surévaluation

Nous avons continué de détecter des signes élevés de surévaluation dans la RMR de Toronto au quatrième trimestre de 2017. L'écart a continué de se rétrécir entre les prix observés et les niveaux de prix qui, historiquement, auraient été soutenus par les facteurs économiques et démographiques fondamentaux comme le revenu et la population; cet écart demeure néanmoins au-delà du seuil de vulnérabilité. Au quatrième trimestre de 2017, le prix MLS® moyen réel des logements s'est replié de 1,2 % en glissement annuel, tandis que les facteurs fondamentaux ont progressé, menés par la croissance de 0,5 % du revenu disponible réel et de 2,9 % de la population des jeunes adultes.

D'autres indicateurs de l'activité économique illustrent l'amélioration des facteurs économiques fondamentaux. Le marché du travail de Toronto a connu une progression marquée au dernier trimestre de 2017, pendant lequel le nombre de personnes occupant un emploi à temps plein a augmenté à un taux désaisonnalisé de 3,3 % par rapport au trimestre précédent. Cette forte croissance de l'emploi a réduit le taux de chômage à 6,0 %, son niveau le plus bas depuis 2001. Le marché du travail serré a donné lieu à une forte progression des salaires : la rémunération hebdomadaire moyenne désaisonnalisée s'est accrue de près de 2 % du troisième au quatrième trimestre de 2017. De plus, le nombre net de migrants a augmenté de 19,4 % en 2017 par rapport à l'année précédente.

Figure 3

Signes faibles de construction excessive

Sources : Statistique Canada et SCHL (données et calcul du seuil)
Dernier point de données : T4 2017

Construction excessive

Nous avons continué de détecter des signes faibles de construction excessive au quatrième trimestre de 2017, puisque le nombre de logements achevés et invendus par 10 000 habitants a poursuivi sa chute, pour s'établir à 0,98, l'un des taux les plus bas jamais enregistrés. Ce taux est bien inférieur au seuil de construction excessive, qui est de 4,2 pour la RMR de Toronto. Cette baisse des stocks a été ressentie dans toutes les catégories de logement.

La diminution du nombre de logements neufs achevés au quatrième trimestre de 2017 est l'une des raisons qui explique la baisse persistante des stocks d'invendus. Toutefois, la robustesse de la demande sur le marché du neuf à Toronto est la principale raison pour laquelle une part élevée des logements est vendue à l'achèvement. La majorité des logements achevés actuellement ont été vendus avant le début de leur construction, lorsque la demande atteignait des sommets. De plus, la popularité des appartements en copropriété continue de s'accroître en raison des acheteurs plus sensibles aux prix qui ne sont pas en mesure d'acheter une habitation de faible hauteur. Les bas taux d'inoccupation et la forte progression des loyers ont aussi incité une part grandissante d'investisseurs à acheter sur plan des appartements en copropriété pour ensuite les louer. La tension du marché des copropriétés et la faiblesse des stocks ont aussi encouragé les acheteurs à se tourner vers les appartements en copropriété récemment achevés mais invendus.

En février 2018, un nombre record de 72 056 logements étaient en construction. La hausse du nombre d'unités en construction est attribuable aux appartements en copropriété, qui représentaient 76 % de ces logements. Puisque le taux des appartements en copropriété écoulés à leur achèvement dépasse les 97 %, le risque d'une offre excédentaire sur le marché est faible pour le moment, mais les promoteurs devraient continuer à surveiller et à gérer le niveau des stocks avec prudence.

Aperçu du cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation

Pour dresser un portrait exact de la situation globale du marché de l'habitation, il importe de prendre en compte de multiples sources et points de données, plutôt que de se fier à une mesure ou à un indicateur unique.

Le cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) répond à cet impératif, car il s'agit d'un cadre complet, multidimensionnel et intégré d'évaluation des conditions du marché.

Plus précisément, le cadre analytique examine quatre principaux facteurs qui peuvent être les signes avant-coureurs de conditions potentiellement problématiques sur le marché de l'habitation : 1) la surchauffe de la demande sur le marché de la revente (demande nettement supérieure à l'offre); 2) l'accélération soutenue des prix des logements; 3) la surévaluation des prix des logements par rapport aux niveaux correspondant aux facteurs fondamentaux du marché de l'habitation (énumérés plus bas); 4) la construction excessive lorsque l'inventaire de logements disponibles est élevé.

Pour chaque facteur, le cadre cherche à déceler : 1) la présence de signaux révélant l'existence de conditions potentiellement problématiques, et il tient compte également 2) de l'intensité de ces signaux, autrement dit de la mesure dans laquelle ils s'écartent de leur moyenne historique ou cadrent avec les bulles immobilières connues ou suspectées, par exemple la bulle des prix observée à Toronto à la fin des années 1980 et au début des années 1990, et 3) de la persistance de ces signaux.

En règle générale, une situation où l'on détecte des signaux peu nombreux, de faible intensité ou peu persistants est associée à de faibles signes de conditions problématiques. À l'inverse, la probabilité qu'un facteur devienne problématique s'accroît à mesure que l'intensité des signaux, leur nombre et/ou leur persistance augmente.

Le cadre tient compte de facteurs démographiques, économiques et financiers tels que la croissance de la population, l'évolution du revenu personnel disponible et les taux d'intérêt. Il tient compte également des changements qui se produisent sur le marché de la revente et sur le marché de la construction résidentielle.

Le cadre analytique a été conçu pour permettre de détecter, à partir de données historiques, les épisodes antérieurs de conditions problématiques sur le marché de l'habitation, par exemple la bulle des prix des logements qui s'est produite à Toronto à la fin des années 1980 et au début de la décennie suivante. La capacité de l'EMH de détecter les conditions problématiques actuelles repose sur l'hypothèse d'une relation temporelle stable entre les prix et les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation.

Principaux facteurs de l'Évaluation du marché de l'habitation

Surchauffe

La surchauffe se produit lorsque la demande d'habitations dépasse de façon significative et persistante l'offre. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) sert d'indicateur d'une possible surchauffe du marché de la revente. Pour déceler une surchauffe problématique, l'EMH compare le RVNI à des seuils. Quand la demande est forte par rapport à l'offre, les prix des logements augmentent généralement plus rapidement. Des conditions de surchauffe soutenue peuvent mener à l'accélération des prix des logements neufs et existants. Cependant, lorsque cet équilibre commence à se rétablir, les indicateurs de surchauffe (et d'accélération) commencent à s'atténuer, et la croissance des prix des logements ralentit progressivement.

Accélération des prix des logements

Dans un marché équilibré, le rythme de croissance des prix des logements suit l'augmentation du coût de la vie des ménages. Il y a accélération des prix des logements lorsque le taux de croissance des prix augmente puis s'intensifie pendant plusieurs trimestres. À terme, en cas d'accélération prolongée, les prix des logements peuvent s'écarter des niveaux dictés par l'inflation globale du coût de la vie et donner lieu, avec le temps, à une surévaluation.

Pour évaluer l'accélération des prix réels des logements, le cadre d'EMH utilise un test statistique* mis au point pour repérer les périodes d'accélération des prix des actifs.

Surévaluation

La surévaluation correspond à une situation où les prix des logements se maintiennent bien au-dessus des niveaux dictés par les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation tels que le revenu, la population et les coûts actuels et prévus de financement.

Le cadre d'EMH conjugue plusieurs mesures et modèles d'analyse des prix des logements pour évaluer le niveau de ces prix selon les facteurs fondamentaux. La différence entre les prix des logements observés sur le marché et leurs niveaux estimatifs qui sont dictés par les facteurs fondamentaux permet d'estimer le degré de surévaluation et de sous-évaluation. L'emploi de mesures et de modèles différents accroît la fiabilité des résultats.

Construction excessive

La construction excessive correspond à une situation où l'offre surpasse la demande de manière importante sur le marché de l'habitation. Dans ce contexte, des pressions à la baisse sur le prix des logements sont nécessaires pour écouler l'offre excédentaire.

Pour déterminer s'il y a construction excessive dans le marché de l'habitation, l'EMH utilise deux indicateurs qui se rapportent à l'offre de logements disponibles : le taux d'inoccupation des logements locatifs et le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants. L'EMH compare le niveau actuel et les tendances récentes de ces indicateurs au seuil de risque.

Note 1 – Le code de couleur indique dans quelle mesure les signes de conditions problématiques sont présents. L'EMH est un cadre analytique exhaustif qui vise à détecter non seulement la présence d'indicateurs associés à des conditions potentiellement problématiques, mais tient compte également de l'intensité de ces indicateurs (autrement dit de leur écart par rapport à la moyenne historique) et de leur persistance. En règle générale, les indicateurs dont l'intensité et la persistance sont faibles montrent que les conditions sont peu susceptibles de devenir problématiques. À mesure que le nombre d'indicateurs persistants se multiplie, les signes que les conditions pourraient devenir problématiques augmentent.

Note 2 – Les résultats des RMR ne sont pas ventilés selon le type de logement ou le quartier. Ils correspondent à l'évaluation qui est faite pour l'ensemble de la RMR cependant, les rapports régionaux fournissent une analyse plus détaillée sur ces marchés.

Note 3 – La cote rouge est attribuée à un facteur seulement si de multiples indicateurs signalent que des conditions potentiellement problématiques sont fortement présentes et que leur intensité et leur persistance sont élevées. Les seuls facteurs pouvant recevoir cette cote sont la surévaluation et la construction excessive, car ils sont analysés au moyen de plus d'un indicateur.

Note 4 – Pour faire en sorte que le cadre analytique demeure aussi actuel que possible, nous entreprenons régulièrement un processus de sélection de modèles, c'est-à-dire que nous évaluons si les modèles des prix des logements que nous utilisons pour mesurer la surévaluation demeurent significatifs sur le plan statistique à l'échelle du Canada et des RMR. Les résultats de ce processus peuvent nous amener à changer le nombre d'indicateurs de conditions problématiques d'une évaluation à l'autre.

* Pour en savoir davantage sur la méthode employée, voir Phillips, Wu et Yu, *Explosive Behaviour in the 1990s NASDAQ: When Did Exuberance Escalate Asset Values?*, 2008.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2018, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

68643_2018_Q02